

STIPULA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO

(USO COMMERCIALE)

TRA

[redacted] codice fiscale [redacted]

residente e domiciliata per la presente scrittura in [redacted]

E

[redacted] L. con sede [redacted] rappresentata
dall'amministratore [redacted] che presiede il presente atto in firma disgiunta
dall'altro amministratore Salvi Riccardo che ne ha dato consenso scritto, da questo
momento definito parte conduttore.

PREMESSE

Art. 1) Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Immobile oggetto del contratto

Immobile distinto al N.C.E.U. di Roma, al foglio 2, particella 1434, sub 1415, categoria C/1,
rendita catastale €. 1.567,34.

Le comunicazioni ex art 8 terzo comma del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333 (convertito
legge 8 agosto 1992 n 359) sono espresse nel contratto.

La parte locatrice concede in locazione ad uso diverso da quello abitativo al Conduttore il
sopra descritto immobile sito in Roma, alla Via Lucrezia Romana 65 Ciampino.

La parte locatrice si impegna a far pienamente godere al Conduttore l'immobile oggetto
di locazione, garantendo il pieno godimento dello stesso e la parte conduttrice accetta,
per il solo uso esclusivo di attività pizzeria.

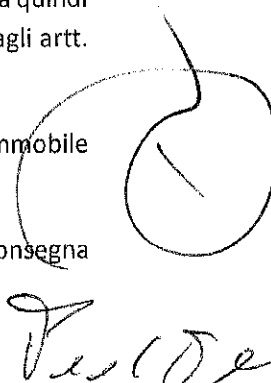
Art. 3) Stato di idoneità

Contestualmente alla stipula il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile concesso in
locazione, di averlo trovato in buono stato ed immune da vizi. Il conduttore esonera quindi
il Locatore, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt.
1578 e 1581 C.C.

Parallelamente, al termine del contratto, il Conduttore si impegna a restituire l'immobile
nello stesso stato in cui si trova all'atto di presa in consegna.

La riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di riconsegna
e di constatazione dello stato dei beni.

Art. 4) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni

A handwritten signature, possibly 'P. Salvi', is written over a circular stamp that contains a checkmark.

Salvo espressa autorizzazione scritta del Locatore, il Conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione. Si impegna inoltre a non modificare l'originario vincolo di destinazione d'uso (uso diverso da quello abitativo) e la categoria catastale.

Le eventuali modifiche apportate dal Conduttore, in violazione del presente disposto, dovranno essere da lui rimosse a sue spese e cure.

Nei mesi precedenti alla scadenza del presente contratto e della eventuale successiva rinnovazione e, in qualsiasi momento, nel caso in cui i beni locati dovessero essere oggetto di vendita, il Conduttore deve consentire la visita nei giorni feriali dalle ore 11 alle ore 12 e dalle ore 16 alle ore 17 ai terzi debitamente autorizzati dal Locatore.

Il Conduttore si obbliga a denunciare al Locatore qualunque circostanza e fatto che comporti un'eventuale diminuzione del valore della cosa locata e qualunque atto compiuto da terzi che arrechi turbativa al possesso o alla proprietà.

Art. 5) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è stabilito in euro 13.200,00 (tredicimiladuecento/00) da versarsi rispettivamente in canoni mensili di euro 1.100,00 (millecento/00) a decorrere dal 01 ottobre 2019.

Il versamento dei canoni mensili deve avvenire a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT18Z0306903325100000007892, attraverso rate mensili anticipate da corrispondersi entro e non oltre il giorno 05 (cinque) di ogni mese.

Art. 6) Inadempimento del Conduttore

Il mancato e/o ritardato pagamento di un solo canone di locazione è causa di costituzione mora del Conduttore e di conseguente maturazione di interessi legali a debito del medesimo.

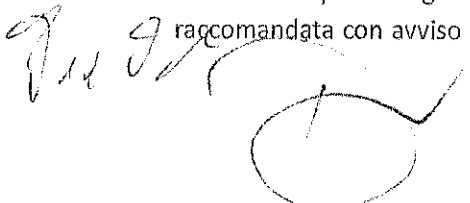
Il ritardo, il mancato e/o parziale pagamento di una sola rata del canone di locazione e delle spese indicate nell'art. 10) del presente contratto, per qualsiasi motivo, produrrà l'immediata risoluzione del contratto senza necessità di diffida e alla risoluzione del contratto ai sensi di legge.

Il Conduttore non potrà far valere nessuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito l'integrale pagamento di quanto dovuto.

Costituisce prova del pagamento della mensilità del canone la sola ricevuta di affitto emessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1199 del codice civile.

Art. 7) Durata del contratto

La presente locazione ha la durata prevista dall'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 a decorrere dal 26 settembre 2019 e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78, è rinnovabile tacitamente per un uguale periodo qualora non sia stata intimata disdetta con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da far pervenire al conduttore 12 (dodici) mesi



prima della scadenza del contratto.

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, sussistendo gravi motivi, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata con almeno sei mesi di preavviso.

L'eventuale permanenza del Conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto è considerata senza titolo; ciò anche nel silenzio del Locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo. E' legittima l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione, da determinarsi come in appresso, salvi in ogni caso il diritto al risarcimento dei maggiori danni sofferti, compresi quelli derivanti dal periodo di forzata mancata locazione, e salvo per quanto occorre, anche in deroga dell'articolo 1591 c.c., l'incameramento del deposito cauzionale. L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati, in ordine all'esecuzione e tempestività della quale solo il Conduttore deve farsi parte diligente, sarà pari ad euro 100,00 (eurocento/00) giornalieri. Resta impregiudicato il rimborso delle spese accessorie, derivanti dalla presente locazione, sostenute dalla parte locatrice fino alla data dell'effettiva riconsegna..

Art. 8) Modalità di rinnovo del contratto

Il contratto avrà la durata di anni sei e si intenderà rinnovato per ulteriori sei anni, salvo disdetta motivata e comunicata all'altra parte a mezzo lettera raccomandata a/r almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Alla scadenza dei successivi sei anni, il contratto sarà automaticamente risolto avendo escluso le parti qualsiasi ipotesi di tacito rinnovo.

Art. 9) Divieto espresso di sublocazione

E' espressamente vietata la sub locazione, anche parziale dell'immobile, la cessione del presente Contratto, la diversa destinazione d'uso del suddetto immobile.

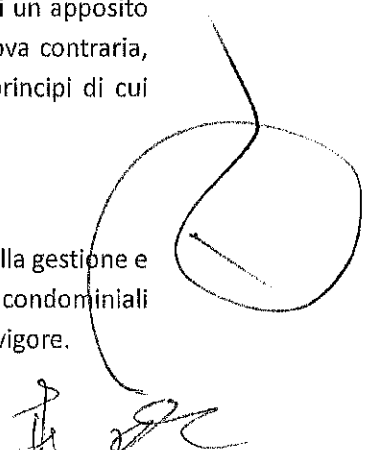
Sottoscrivendo il presente contratto il Conduttore si impegna a non cedere totalmente e/o parzialmente l'immobile locato a terzi in sublocazione, negando il Locatore fin d'ora l'autorizzazione alla sublocazione dell'immobile locato.

L'art. 36 legge n. 392/1978 attribuisce al cedente dell'azienda la facoltà di trasferire anche il contratto di locazione dell'immobile anche senza consenso del locatore che può solo opporsi per gravi motivi.

Tale successione nel contratto è solo eventuale e richiede la conclusione di un apposito accordo che in presenza dei presupposti può anche presumersi, fino a prova contraria, quale naturale conseguenza della cessione dell'azienda alla stregua dei principi di cui all'art. 2558 codice civile.

Art. 10) Oneri accessori

Il Conduttore si impegna a prendere interamente in carico le spese relative alla gestione e all'ordinaria manutenzione dell'immobile, nonché ad adempiere gli oneri condominiali relativi all'immobile de quo ed a rispettare il regolamento di condominio in vigore.



Art. 11) Furto

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il Conduttore. In caso di furto, tentato o consumato, il Locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 12) Deposito cauzionale

A garanzia dell'esatta e puntuale osservanza di tutti gli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore, contestualmente alla stipula, versa alla parte locatrice l'importo di euro 2.200,00 (duemiladuecento/00) pari a due mensilità del canone di locazione pattuito. Tale somma non è imputabile in conto canoni di locazione né fonte di interessi legali. Detto deposito non potrà essere mai utilizzato a fronte del pagamento dei canoni e/o degli oneri accessori e verrà restituito, a rapporto locatizio concluso, solo dopo che sia stata eseguita la legale riconsegna del bene concesso in locazione, delle relative chiavi e dopo che sia stata soddisfatta ogni eventuale pendenza a carico del Conduttore, compresa quella derivante dalla refusione dei danni riscontrati all'atto della riconsegna e previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

E' riconosciuto al Locatore il diritto di incamerare in tutto o in parte il deposito, sia per la refusione dei danni riscontrati all'atto della riconsegna dei beni locati, sia per ogni altra eventuale ragione di credito comunque connessa al rapporto locatizio. Il Locatore ha altresì diritto di trattenere il deposito a titolo di penale in caso di anticipata o ritardata o comunque protratta, senza titolo, riconsegna dei beni.

Art. 13) Miglioramenti, addizioni e riparazioni

Per quanto concerne gli eventuali miglioramenti ed addizioni apportati alla cosa locata si richiamano espressamente sul punto gli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

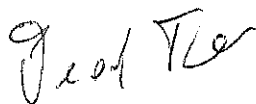
Fermo restando l'onere a carico del Conduttore delle riparazioni di cui all'art.1609 c.c., sono altresì a carico del Conduttore, tutte le spese di acqua, energia elettrica, spazzatura, fognatura, metano ecc. relative all'immobile locato, il Conduttore provvederà alle volte dei contratti su indicati rimanendo tenuto al pagamento delle somme dovute per i consumi effettuati dal momento di sottoscrizione del presente contratto.

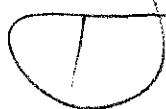
Il Conduttore non potrà modificare lo stato dell'immobile senza il consenso scritto del Locatore, pena la risoluzione immediata del contratto.

Restano a carico del Locatore le seguenti riparazioni tassativamente indicate: al tetto, ai muri esterni, ai solai purché gli inconvenienti non siano stati cagionati da cattivo uso e negligenza da parte del Conduttore anche nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria.

Non provvedendo il Conduttore alle riparazioni il Locatore, dopo aver all'uopo diffidato con lettera raccomandata, concedendogli un termine, ragguagliato all'urgenza pari a 15 giorni, ha diritto di fare eseguire le riparazioni suddette, addebitandone le spese al conduttore, fermo restando il diritto al risarcimento dei danni.

Il Conduttore ha l'obbligo di pagare le spese di intervento qualora, a seguito di richiesto sopralluogo, risulti che nessuna opera di manutenzione o riparazione sia necessaria





ovvero che a tali opere debba provvedere a proprie spese e cure il Conduttore medesimo. Il Locatore ha diritto di far visitare in ogni tempo l'unità immobiliare da propri incaricati o personalmente; ha diritto altresì, in qualunque tempo di far eseguire costruzioni, riparazioni o migliorie nell'immobile, senza che il Conduttore possa ostacolare o ritardare l'esecuzione dei lavori o avanzare qualsivoglia pretesa d'indennizzo o compenso o riduzione del canone.

Nei casi previsti dagli art. 1583 e 1584 del Codice Civile il Conduttore non ha diritto di pretendere alcun risarcimento dei danni ove per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno dello stabile e/o in parte di essa, ivi compresa l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, risulti limitato l'uso o il godimento del bene locato.

Art. 14) Condizioni immobile ed esonero responsabilità del locatore

Il conduttore dichiara di aver attentamente esaminato l'immobile e che l'immobile viene accettato nelle attuali condizioni di fatto, fermo l'impegno del conduttore di realizzare i lavori necessari per lo svolgimento della propria attività.

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile ed espressamente si impegna a curare l'immobile in modo da verificarne e/o conservarne costantemente l'efficienza e l'integrità, anche con riferimento agli impianti, a prestare ogni più opportuna diligenza nell'uso dello stesso e nell'evitare guasti e deterioramenti.

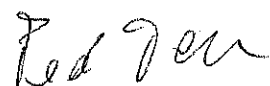
Il Conduttore si impegna comunque a porre in essere tutti i comportamenti necessari ad evitare emissioni o immissioni moleste nei confronti delle proprietà confinanti e/o delle aree e strade pubbliche e, conseguentemente, a manlevare e tenere indenne il Locatore da ogni eventuale pretesa o lamentela dei terzi al riguardo.

Il Conduttore si impegna, a sua cura e spese, a provvedere agli allacciamenti a tutte le utenze (in via esemplificativa elettricità, acqua, gas, spazzatura e telefono ecc.), compresa l'installazione dei relativi contatori, e al compimento di ogni pratica con i relativi fornitori, rimanendo a suo carico tutti i relativi oneri di somministrazione.

Il Conduttore s'impegna a riconsegnare l'immobile, alla scadenza del contratto, in buono stato manutentivo e adatto allo svolgimento dell'attività di cui alla premessa, con tutti gli adeguamenti e manutenzioni ordinarie resisi necessari nel tempo.

Art. 15) Polizza di assicurazione incendio, scoppio e/o danneggiamenti

L'assicurazione contro i danni da incendio, scoppio e atti vandalici, nonché responsabilità civile contro danni arrecati a terzi, relativamente alla porzione immobiliare locata, sarà stipulata a cura e spese del conduttore con primaria compagnia di Assicurazioni. L'assicurazione contro i danni da incendio e responsabilità civile contro danni arrecati a terzi, dovrà essere stipulata a cura e spese del Conduttore, con massimale unico non inferiore ad Euro 1.000.000,00 e durata contrattuale non inferiore alla durata della locazione, a pena di nullità del contratto di locazione stesso. In tale contratto di assicurazione, il Locatore dovrà essere espressamente previsto quale assicurato congiunto, a spese del Conduttore. Il Conduttore si obbliga a far pervenire copia della



suddetta polizza assicurativa, delle appendici di modifica o rinnovo, entro 31.12.2019 dovrà essere presentata in caso di rinnovo del contratto.

Art. 16) Esonero da responsabilità

Il Conduttore esonera il Locatore, espressamente e nel modo più ampio, anche in deroga alle norme di legge, da ogni responsabilità anche di tipo extra contrattuale per: a) danni, diretti o indiretti, derivanti da fatti od omissioni dolosi o colposi, di dipendenti di esso Conduttore medesimo, di altri conduttori o di terzi in genere; b) danni comunque determinati da nubifragi, allagamenti, rottura e/o rigurgito di fogne o tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazione d'acqua o liquami, comunque causati, inconvenienti derivanti da impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nello stabile; c) danni conseguenti a danneggiamento o furto, consumato o tentato ad opera di chicchessia.

Art.17) Risoluzione per inagibilità

Il presente contratto si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità dichiarata dalle competenti Autorità e/o esproprio. In tal caso il Locatore è tenuto a restituire al Conduttore soltanto la parte di canone eventualmente anticipata relativa al mancato godimento per il periodo di tempo posteriore alla risoluzione. In ogni caso è escluso ogni diritto del Conduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta a qualsiasi titolo e/o ragione.

Il Conduttore, pertanto, solleva il Locatore da qualsiasi responsabilità al riguardo e rinuncia ora per allora a qualsiasi azione e/o pretesa nei confronti del Locatore stesso anche in caso di risoluzione anticipata del contratto per i casi di cui sopra.

Art. 18) Divieti

E' vietato depositare nei locali oggetto del presente contratto sostanze esplosive ed infiammabili, o comunque pericolose per le cose e per l'altrui incolumità, collocare vasi di fiori e piante negli spazi antistanti i locali affittati o sui davanzali delle finestre prospicienti sia la strada che i cortili, ingombrare la strada o i cortili o gettarvi liquidi o immondizie ed in genere fare alcuna cosa in spregio delle vigenti leggi e regolamenti edilizi, di igiene e di polizia, o che comunque possa arrecare danno o disturbo a terzi in genere ed al Locatore. E' vietato tenere in deposito nei locali oggetto del presente contratto merci di particolare valore a insaputa del proprietario; ogni danno che dovesse occorrere alle stesse per infiltrazioni d'acqua anche dai locali soprastanti o per rigurgiti di fogne o guasti di tubature o impianti sarà a esclusivo carico del Conduttore, salvo la risoluzione di diritto del presente contratto. Il Conduttore si obbliga a mantenere i locali nel miglior stato locativo, restando responsabile a tutti gli effetti di ogni e qualunque danno che possa derivare a persone e cose dall'esercizio della sua attività.

Art. 19) Responsabilità del conduttore in caso di assenza.

Il Conduttore, nei periodi di chiusura dei locali, deve essere sempre facilmente reperibile, dando al Locatore, a tal fine, le opportune e necessarie indicazioni.



In caso di assenza temporanea del conduttore, il locatore è autorizzato, qualora ricorra l'ipotesi d'urgenza, ad accedere in proprio e/o per il tramite di propri incaricati presso l'immobile al fine di evitare l'aggravamento di situazioni anche solo potenzialmente pericolose.

Art. 20) Dichiarazione di avvenuta ricezione documentazione relativa all'APE

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e copia della documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (art. 6 D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192) .

Art. 21) Modifica delle clausole contrattuali

Eventuali modificazioni ed aggiornamenti della clausole contrattuali devono avvenire su espresso accordo delle parti e solamente in forma scritta.

Art. 22) Spese di registrazione.

Il presente contratto sarà assoggettato al regime della cedolare secca così come disciplinato dall'art. 3 del D.LGS 14 marzo 2011 n. 23 e definito con la Legge di Stabilità 2019 al comma 59.

Rimane a carico dei conduttori l'imposta di bollo relativa alle quietanze di ogni tassa, imposta e/o spesa conseguente la locazione in oggetto.

La registrazione del presente contratto è a cura del Locatore.

Art. 23) Elezione di domicilio

Ai fini delle comunicazioni di legge le parti eleggono ciascuna proprio domicilio, rispettivamente:

- Il Locatore in Roma Via del Fontanile Anagnino 236;

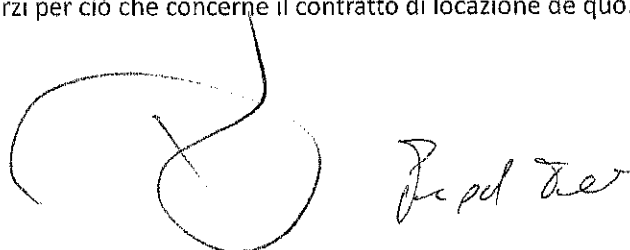
- Il Conduttore presso l'immobile locato in Ciampino (RM) via Lucrezia Romana 65 . Per il caso che in seguito non occupi più l'immobile locato, il Conduttore elegge, ora per allora, il proprio domicilio presso la segreteria del Comune dove trovasi l'immobile, nella ipotesi che lo stabile non sia dotato di portiere, e ciò a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti legali ed esecutivi, ed anche ai fini della competenza giudiziaria.

Art. 24) Rinvio a disposizioni di legge

Per quanto non espressamente previsto dalla presente pattuizione, le parti fanno espresso riferimento alle norme di legge che regolano la materia locatizia.

Art. 25) Autorizzazione al trattamento dei dati personali

Le parti concordemente e reciprocamente si autorizzano al trattamento dei dati personali con facoltà di comunicazione a terzi per ciò che concerne il contratto di locazione de quo.

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by a smaller, more legible handwritten signature that appears to read "F. del ...".

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 23.09 2019

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti articoli: 3) Stato di idoneità; 4) Vincolo di destinazione d'uso e divieto di innovazioni; 5) Canone di locazione; 6) Inadempimento del Conduttore; 7) Durata del contratto; 8) Modalità di rinnovo del contratto; 9) Divieto espresso di sublocazione; 10) Oneri accessori; 11) Furto; 12) Deposito cauzionale; 13) Miglioramenti, addizioni e riparazioni; 14) Condizioni dell'immobile ed esonero responsabilità del locatore; 15) Polizza di assicurazione incendio, scoppio e/o danneggiamenti; 16) Esonero da responsabilità; 17) Risoluzione per inagibilità; 18) Divieti; 19) Responsabilità del conduttore in caso di assenza; 20) Dichiarazione di avvenuto ricezione documentazione relativa all'APE; 21) Modifica delle clausole contrattuali; 22) Spese di registrazione; 23) Elezione di domicilio; 24) Rinvio disposizioni di legge; 25) autorizzazione al trattamento dei dati personali.

Letto, confermato e sottoscritto

Roma li 24 settembre 2019

Il Locatore

[Redacted signature]

Il Conduttore

[Redacted signature]

Letto, confermato e sottoscritto

Roma li 24 settembre 2019

Il Locatore

[Redacted signature]

[Redacted signature]